

Documentenlijst Besluit-aangepast heroverweging (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201818604

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van een woning en winkel Schaarsbergenstraat 58a, 68 en Harderwijkstraat 204 naar winkel alsmede het vergroten van de aanbouw

Adres: Schaarsbergenstraat 66-62-60-64-68-58A

Datum Besluit-aangepast heroverweging (P) (GG): 19-03-2026

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-aangepast heroverweging (P)

Bestandsnaam: A9062373.out.pdf

Documentid: 38989262

Bestandsgrootte: 0,26



Den Haag

Retouradres Postbus 12610, 2500 DK Den Haag

Per e:mail [Geanonimiseerd]

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Besluit in heroverweging Schaarsbergenstraat 58a, 68 en
Harderwijkstraat 204

Uw brief van

n.v.t.

Uw kenmerk

201818604/7000065#

Ons kenmerk

JBN.2025.02679.001

Contactpersoon

-

Dienst

[Geanonimiseerd]

Afdeling

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 21 september 2018 hebben wij van bakkerij [Geanonimiseerd] (hierna: de bakkerij) een aanvraag ontvangen voor het veranderen van de panden Schaarsbergenstraat 58a, 68 en Harderwijkstraat 204 naar winkel met bakkerij, alsmede het vergroten van de aanbouw.

De gevolgde procedure

Bij besluit van 7 december 2018, met kenmerk 201818604/7000065, (hierna: primair besluit), is de gevraagde omgevingsvergunning aan de bakkerij verleend. Tegen dat primair besluit is destijds bezwaar gemaakt door [Geanonimiseerd].

Met overname van het advies van de Adviescommissie bezwaarschriften, hebben wij bij besluit van 28 juni 2019 het bezwaarschrift gegrond verklaard, ons besluit van 7 december 2018 herroepen en de omgevingsvergunning in heroverweging geweigerd.

Uw cliënt, [Geanonimiseerd] (hierna: derde-belanghebbende) is tegen onze beslissing in beroep gegaan bij de rechtbank. Bij uitspraak van 17 december 2021 heeft de rechtbank het ingestelde beroep niet-ontvankelijk verklaard.

Tegen de uitspraak van de rechtbank heeft de bakkerij, vertegenwoordigd door [Geanonimiseerd], bijgestaan door u, hoger beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Bij uitspraak van 20 augustus 2025 heeft de Afdeling, doende wat de rechtbank zou behoren te doen, de uitspraak van de rechtbank vernietigd, de bakkerij ontvankelijk verklaard, het hoger beroep tegen onze beslissing van 28 juni 2019 gegrond verklaard en dit besluit wegens een motiveringsgebrek vernietigd.

Wij dienen dus een nieuwe beslissing op het bezwaarschrift tegen het besluit van 7 december 2018 te nemen, met inachtneming van wat in de uitspraak van 20 augustus 2025 is overwogen (m.n. in

rechtsoverweging 9.1 en 9.2). Met deze nieuwe beslissing op bezwaar voldoen we thans aan die opdracht van de Afdeling. Dit besluit gaat over het verlenen van de omgevingsvergunning aan uw cliënt.

Er geldt overgangsrecht

Sinds 1 januari 2024 gelden de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet. Omdat de aanvraag vóór deze datum is ingediend, blijft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gelden behalve de bepaling dat een vergunning van rechtswege kan ontstaan.

De aanvraag bestaat uit de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Onze nieuwe overwegingen

Bij nadere bestudering van dit dossier, de ingewonnen adviezen en de constatering tijdens de controle op 5 november 2025 op het woonadres Harderwijkstraat 210, vullen wij in heroverweging onze motivering voor de verleende omgevingsvergunning d.d. 7 december 2018 aan voor de afwijking van het bestemmingsplan 'Rustenburg-Oostbroek'. Tijdens de inspectiecontrole is gebleken dat geen sprake is van rechtstreeks zicht vanuit de bakkerij, maar dat het zicht en de lichttoetreding enigszins wordt beperkt, doordat deze vanuit het raam in de badkamer via de houten koof, die conform vergunning door de naastgelegen bakkerij om het raam van bezwaarmaker is gebouwd, vrij uitzicht naar boven heeft. Wij oordelen dat er geen sprake is van een evidente, privaatrechtelijke belemmering, die in de weg staat aan verlening van de omgevingsvergunning. Het verslag van de controle treft u aan in de bijlage.

De motivering van onze nieuwe beslissing vindt u tevens aan in de bijlage, die per activiteit de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluiten:

Gelet op het bepaalde van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de aanvraag te verlenen.

Wij hebben hiervoor gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving:

- artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet waarin het overgangsrecht van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht naar de Omgevingswet is geregeld;
- artikel 7:3 onder e van de Algemene Wet Bestuursrecht waarin staat wanneer van het horen van een belanghebbende kan worden afgezien;
- artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarin staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een activiteit 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'uit te voeren.

Dit besluit treedt in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Een afschrift van dit besluit wordt verzonden naar bezwaarmaker, [Geanonimiseerd].

Het college van burgemeester en wethouders,
namens dezen,

[Geanonimiseerd]

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u binnen zes weken een beroepschrift indienen. Hieronder staat vermeld hoe u dit moet doen.

Stuur het beroepschrift uiterlijk binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit naar:

Stuur het beroepschrift uiterlijk binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit naar:

Raad van State, Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

In het hoger beroepschrift moet het volgende staan:

- Naam en adres;
- De datum en handtekening;
- Een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u in beroep wilt gaan (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- De reden of argumenten waarom u beroep instelt.

Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag. Op www.denhaag.nl/beroep vindt u meer informatie.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

BIJLAGE A: ACTIVITEIT 'BOUWEN'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening, redelijke eisen van welstand en technische regels. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan 'Rustenburg- Oostbroek'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen', waarvan deels met de functieaanduidingen 'Bedrijf' en 'Detailhandel' is opgenomen. Ter plaatse van de uitbreiding is alleen de bestemming wonen opgenomen.

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en ter plaatse van de functieaanduiding bedrijf of detailhandel, uitsluitend voor een bedrijf of detailhandel op de begane grond.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat de hoofdgebouwen zich moeten bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak en de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50% van het erf.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier niet in past.

Uw aanvraag past niet in het bestemmingsplan 'Rustenburg- Oostbroek', voor wat betreft het strijdig gebruik van de gronden.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' van toepassing.

Gelet op de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan en overeenkomstig het meest recente parkeerbeleid staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van 1 parkeerplaats op het eigen terrein aangezien:

- in de aanvraag sprake is van een verbouwsituatie;
- het verschil van 1 parkeerplaats (pp) tussen de parkeerbehoefte van voor de verbouwing (4 pp) en na de verbouwing (5 pp) kleiner is dan 3 parkeerplaatsen;
- de aanleg van deze parkeerplaatsen op het eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort;
- de parkeerdruk in de openbare ruimte binnen de voorgeschreven loopafstand lager is dan 90%.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'Rustenburg- Oostbroek'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'Rustenburg- Oostbroek'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in Bijlage B: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

Wij hebben aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a van de Woningwet.

De voorgestelde wijziging van de gevel aan de straatzijde toont een fors boeideel, waardoor de samenhang met de architectuur van het hoofdgebouw enigszins ontbreekt. Echter, deze hoogte blijkt benut te worden om de afvoerkanalen aan het zicht te ontnemen. Het totale gevelbeeld is hierdoor rustiger dan in de oorspronkelijke situatie en daardoor een verbetering van het straatbeeld.

Technische regels

Bouwverordening

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen en het gebruik van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Verder hebben wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ verbinden wij de volgende voorschriften:

Op basis van de Woningwet

Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over het bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

Artikel 7b Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit de Bouwverordening. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit de Bouwverordening.

Op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen. Het bouwwerk wordt niet in gebruik gegeven of genomen als hier niet aan voldaan is.

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze formulieren kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd op deze website: omgevingswet.overheid.nl/helpcentrum/indienen/wabo-aanvraag-besluit-aanvullen. Vermeld in stap 7 het OLO-nummer 3926909 en ons referentienummer 201818604.

BIJLAGE B: ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn bereid af te wijken van deze regels, omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'Rustenburg- Oostbroek'

Uw aanvraag past niet in artikel 13 van dit bestemmingsplan, voor zover het gaat om het gebruik als bedrijf en detailhandel binnen de bestemming 'wonen'.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken van deze planregel is mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Op grond van artikel 6 van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is het mogelijk af te wijken van de (fiets)parkeernormen die worden gehanteerd voor het parkeren van voertuigen, fietsen en bromfietsen alsmede de bepaling dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of functie behoort. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Gelet op de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan en overeenkomstig het meest recente parkeerbeleid staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van 1 parkeerplaats op het eigen terrein aangezien:

- in de aanvraag sprake is van een verbouwsituatie;
- het verschil van 1 parkeerplaats (pp) tussen de parkeerbehoefte van voor de verbouwing (4 pp) en na de verbouwing (5 pp) kleiner is dan 3 parkeerplaatsen;
- de aanleg van deze parkeerplaatsen op het eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort;
- de parkeerdruk in de openbare ruimte binnen de voorgeschreven loopafstand lager is dan 90%.

Overwegingen

Wij zijn bereid de geconstateerde afwijking van de regels ruimtelijke ordening toe te staan en motiveren dit als volgt.

Het strijdig gebruik van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' is acceptabel in deze situatie. De aanbouw is gelegen op de bestemming 'Wonen' maar kan ook als uitbreiding van de detailhandel worden gebruikt, zonder dat er grotere belemmeringen ontstaan voor de omgeving ten opzichte van de bestaande situatie. Qua bouwmassa is dit volume toegestaan en deze beperkte uitbreiding van het gebruik van de bakkerij is geen verzwaring van de milieucategorie van de bakkerij. Dezelfde redenering gaat ook op voor de bestemming 'Bedrijf', welke nagenoeg gelijkwaardig is aan de bestemming 'Detailhandel'. Gelet op het feit dat de omgeving geen meer hinder kent, dan de toegestane bestemmingen is het aanvaardbaar om medewerking te verlenen aan het afwijken van de voorschriften van het bestemmingsplan ten behoeve van dit plan.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

BIJLAGE C: NADERE AANWIJZINGEN

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij bevoegd om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Omdat in dit geval sprake is van legalisatie van illegale bouw waarbij nog bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen, zullen wij binnen 26 weken controleren of de werkzaamheden overeenkomstig deze vergunning zijn uitgevoerd. Als wordt geconstateerd dat de uitvoering geheel of gedeeltelijk achterwege is gebleven, zal deze omgevingsvergunning worden ingetrokken en de handhaving worden voortgezet.

Communicatie met de buurt

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer. Laat de mensen in uw buurt op tijd weten wat uw plannen zijn en houd rekening met hen. Dit zorgt voor meer begrip en kan helpen om klachten en bezwaren te voorkomen. Er is een folder waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: [Bouwen in en met de buurt - Den Haag](#).

Aandachtspunten

Zorgplicht

Iedereen die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken moet ervoor zorgen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of blijft bestaan. U kunt onder andere denken aan de volgende maatregelen of eisen:

- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden;
- het aanbrengen van voorzieningen in ruimten waar elektrische voertuigen, waaronder elektrische fietsen, gestald en/of geparkeerd staan, waardoor:
 - een brand spoedig gedetecteerd wordt;
 - het aanbrengen van voorzieningen die bij brand alle oplaadpunten voor elektrische voertuigen gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

Meer informatie en praktische tips kunt u vinden op de website:

www.brandweernederland.nl/nieuws/brandveiligheid-elektrische-voertuigen-parkeergarages/;

- de eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;

Privaatrecht

- Als u eigenaar bent van een appartementsrecht, adviseren wij u voorafgaand aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw initiatief en het huishoudelijk reglement van de VvE.
- Er kunnen bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Onderstaande werkzaamheden zijn niet toegestaan zonder toestemming van de eigenaren van aangrenzende percelen:
 - het realiseren van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de aangrenzende percelen die rechtstreeks uitzicht geven op het naburig erf;

- het afvoeren van hemelwater op andermans erf;
- de toegang tot het bouwwerk via een naburig erf dat in beginsel verboden is, tenzij er sprake is van een recht van overpad;
- het situeren van een bouwplan op andermans erf;
- het afwijken van afgesloten (notariële) verbintenissen, of verbintenissen die ontstaan door verjaring, die betrekking hebben op uw perceel en de eerdergenoemde eigenaren en waarmee het belang van de verbintenis onevenredig wordt geschaad;
- het onrechtmatig toebrengen van hinder aan eigenaren van andere erven als gevolg van bijvoorbeeld het ontnemen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen. Afvoeren op het dak van de burens moeten bijvoorbeeld blijven functioneren en daartoe mogelijk worden aangepast.

Wij adviseren u contact op te nemen met de eigenaren van het naburig erf voordat de (bouw)werkzaamheden starten.

MELDING AANVANG WERKZAAMHEDEN

(ten minste twee dagen voor de aanvang melden)

Gemeente Den Haag
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

Adres : Schaarsbergenstraat 68
Dossiernummer : 201818604
Regisseur realisatiefase : [Geanonimiseerd]

Ondergetekende, houder van de omgevingsvergunning geeft hiermee kennis, dat de werkzaamheden zullen beginnen op: _____

Welke ondernemers nemen deel aan de uitvoering en voor welke activiteit?

Activiteit : _____

Naam : _____

Adres: straat + huisnummer : _____

Postcode + plaats : _____

Telefoonnummer : _____

Activiteit : _____

Naam : _____

Adres: straat + huisnummer : _____

Postcode + plaats : _____

Telefoonnummer : _____

Activiteit : _____

Naam : _____

Adres: straat + huisnummer : _____

Postcode + plaats : _____

Telefoonnummer : _____

(zonodig op een afzonderlijk blad vervolgen)

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde,

MELDING VOLTOOIING WERKZAAMHEDEN

(Uiterlijk op de dag van beëindiging melden)

Gemeente Den Haag
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

Adres : Schaarsbergenstraat 68
Dossiernummer : 201818604
Regisseur realisatiefase : [Geanonimiseerd]

Ondergetekende, houder van de omgevingsvergunning geeft hiermee kennis, dat de werkzaamheden zijn voltooid op _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde,
